

Územní
plán
obce

KAMENICE

Regulativy
území



Ing. arch. Zbyšek Stýblo

Architektonické studio GAMA s.r.o.

Praha 2, Belgická 40

10. 2000

O B S A H :

Územní	1
Závazné regulativy obce.....	9
Závazné prvky územního plánu:.....	9
Směrné prvky územního plánu:	11
Koncepce rozvoje	14
Rozvoj obytné výstavby	14
Individuální rekreace.....	15
Uspořádání dopravy	15
Uspořádání a limity technického vybavení.....	17
Ochrana přírody, krajiny a územní systém ekologické stability.....	21
Ochranná pásma	22
Funkční využití ploch.....	23
Urbanizované území.....	23
SJ - Smíšené území jádra obce.	23
BV -. Všeobecné obytné území.	25
BC - Čistě obytné území.....	27
BP – Obytné území s přírodními prvky.....	28
BR - Území rekreace a bydlení.	29
IR - Území individuální rekreace.....	30
SP – Sportovní plochy.	31
VV - Plochy veřejného vybavení.....	32
DP - Dopravní plochy.....	32
PV - Území průmyslové výroby.	33
ZV - Plochy zemědělské výroby.	34
TV - Plochy technického vybavení.....	34
Neurbanizované území.....	35
OP - Plochy orných půd.....	35
VP - Vodní plochy.....	35
LE - Lesy.	36
ZP – Parky a parkově upravené plochy	37
LO – Louky a nelesní přírodní plochy	37

GH – Golfové hřiště	37
Prostorová regulace na jednotlivých plochách.....	39
Použité koeficienty.....	39
KZ - Koeficient zeleně	39
KZP - Koeficient zastavěné plochy	40
KPP - Koeficient ploch podlaží	40
VŘ, VH, VM - Maximální výšková hladina staveb	41
PNP - Počet nadzemních podlaží	41
Zastavěné území k 30.9.2000.	43
Stávající plochy IR, BR, BP, BC :.....	43
Stávající plochy BV, SJ :	47
Zastavitelné území.....	48
Všeobecný regulativ:	48
Plocha K1 :.....	48
Plocha K2 :.....	50
Plocha K3 :.....	50
Plocha K4 :.....	52
Plocha K5 :.....	52
Plocha K6 :.....	54
Plocha K7 :.....	54
Plocha K8 :.....	56
Plocha K9 :.....	57
Plocha K10 :.....	58
Plocha K11 :.....	59
Plocha K12 :.....	60
Plocha K13 :.....	60
Plocha K27 :.....	62
Plocha K28 :.....	62
Plocha K29 :.....	64
Plocha K30 :.....	65
Plocha K51 :.....	65
Plocha K52 :.....	67

Územní plán obce Kamenice
Regulativy území

Plocha K54 :	67
Plocha K91 :	68
Plocha L1 :	68
Plocha L2 :	70
Plocha L3 :	70
Plocha L4 :	72
Plocha L5 :	72
Plocha L8 :	74
Plocha L9 :	75
Plocha L10 :	76
Plocha L11 :	77
Plocha L12 :	77
Plocha L13 :	79
Plocha L14 :	79
Plocha L15 :	81
Plocha L16 :	81
Plocha L17 :	83
Plocha L91 :	83
Plocha S1 :	85
Plocha S 91 :	85
Plocha T1 :	87
Plocha T2 :	87
Plocha T3 :	89
Plocha T4 :	90
Plocha T5 :	91
Plocha T6 :	92
Plocha T7 :	93
Plocha T8 :	94
Plocha T9 :	95
Plocha T10 :	96
Plocha T11 :	97
Plocha T13 :	98

Územní plán obce Kamenice
Regulativy území

Plocha T16 :	99
Plocha T51 :	99
Plocha V6 :	101
Plocha V7 :	101
Plocha V8 :	103
Plocha V9 :	103
Neurbanizované území:	105
Veřejně prospěšné stavby:	106
Veřejně prospěšná stavba - VPS 1 :	106
Veřejně prospěšná stavba - VPS 3 :	107
Veřejně prospěšná stavba - VPS 4 :	107
Veřejně prospěšná stavba - VPS 5 :	108
Veřejně prospěšná stavba - VPS 6 :	108
Veřejně prospěšná stavba - VPS 7 :	109
Plochy veřejného zájmu:	110

Regulační zásady jsou zpracovány hromadně pro novou výstavbu, nástavby, dostavby a stavební úpravy včetně změn užívání na současně zastavěných plochách a pro jednotlivé nově navrhované plochy.

Cílem regulací je zajistit estetické a kvalitní prostředí v obci, předejít sousedským sporům a ochránit veřejný zájem – v Kamenici zejména ochrany krajiny, památek a přírody.

Kde nebyl pro své měřítko územní plán stanovit regulativy dostatečně přesně, požadují zásady zpracování regulačních plánů příslušné oblasti.

Tím není řečeno, že by nebylo vhodné zpracovat regulační plán pro více ploch a postupně pro celou obec.

V první části jsou určeny regulativy funkčního využití jednotlivých ploch, ve druhé použité koeficienty a charakteristické údaje budov, ve třetí pak detailní zejména prostorové regulativy na plochách jednotlivých záborů.

ZÁVAZNÉ REGULATIVY OBCE.

Závazné prvky územního plánu:

- a) Celková urbanistická koncepce a regulativy prostorového uspořádání
- b) Funkční využití území uvedené v grafické části ve výkresu č. 1.
- c) Situování nebo zachování prvků ÚSES, VKP vyhlášených i taxativně uvedených v zákoně, hranice prostředí památkových areálů a dalších prvků uvedených ve výkresu ochrany přírody, památek a krajiny - výkres č.5.
- d) Koncepce dopravy uvedená v grafické části ve výkresu č. 2.
- e) Koncepce technického vybavení uvedená v grafické části ve výkresech č. 3 a 4.
- f) Maximální rozsahy ploch určených k rozvoji, označených v příslušné grafické části ÚPO písmeny V, K, T, S a číslem plochy ve výkresu č. 1 a 6.
- g) Vyznačení ploch na nichž je třeba sladit zájmy ochrany přírody, památek a krajiny v dalším stupni územní přípravy. S tím, že rozvoj takové plochy je možný pouze po průkazu regulačním plánem schváleným příslušnými orgány státní správy chránícími výše zmíněné zájmy.
- h) Minimální velikost pozemku pokud je pro příslušnou plochu stanovena.
- i) Umístění vodohospodářských zařízení a jejich připojovacích a rozvodných řadů, pokud nebude v podrobnější dokumentaci upřesněno jinak, jako definitivních výhledových zařízení.

- j) Umístění veřejně prospěšných staveb znázorněných ve výkrese č. 7 – Veřejně prospěšné stavby..

Směrné prvky územního plánu:

- a) Rozsahy ploch určených pro rozvoj, s výjimkou veřejně prospěšných staveb, pokud budou zmenšovány.
- b) Výměry jednotlivých pozemků v rámci ploch pro rozvoj.
- c) Využití pozemků v zónách všeobecně obytných, pokud zde budou místo obytné funkce nebo s ní umístována zařízení ubytovací, zdravotnická, sociální, veřejné rekreace, obchodu, veřejného stravování, služeb a ostatní občanské a veřejné vybavenosti, případně objekty pro podnikání a drobnou výrobu, poskytující pracovní příležitosti a sloužící rekreačnímu, sportovnímu a zdravotnímu využití oblasti, případně rozšiřující její vybavenost, pokud neobtěžují okolí z hledisek hygienických a estetických. Umístění větších zařízení, překračujících výrazně rozměry rodinných domů, je třeba prokázat urbanistickou nebo zastavovací studií projednanou s orgány státní správy.
- d) Umístění zařízení energetiky a spojů.

- e) Vedení přeložky silnice u Těptína mezi plochami T4, T5, T6, T7 a T8, pokud budou tyto plochy rozvíjeny.
- f) Umístění zastávek MHD a zařízení dopravy v klidu.
- g) Přesné využití zemědělských ploch ,s výjimkou ploch niv potoků, mokřadů, ploch v blízkosti rybníků a ploch zahrnutých do ÚSES, případně ploch v rámci prostředí kulturní památky.
- h) Rozsah lesů, mezí a remízků, vodních ploch, luk a pastvin, pokud bude zvětšován a tato změna nebude v rozporu s ÚSES nebo VKP.
- i) Funkce objektů individuální rekreace, pokud budou měněny na objekty pro trvalé bydlení, nebo na objekty uvedené v bodě c), a to zejména v zónách označených jako smíšené zóny individuální rekreace a bydlení.
- j) Etapizace rozvoje, pokud budou zajištěny dostatečný hygienicky vyhovující zdroj vody, čištění odpadních vod a energie.

Koncepce rozvoje

Obec Kamenice se bude rozvíjet jako soustava relativně samostatných souvisle zastavěných částí:

- | | |
|--------------------|--|
| • Všedobrovice | Štířín a Všedobrovice |
| • Kamenice centrum | Kamenice, Olešovice, Nová Hospoda, Struhařov |
| • Těptín | Těptín |
| • Ládví | Ládví, Ládvec |
| • Skuheř | Skuheř |

Mezi těmito částmi je zachována a rozvíjena původní krajina a kvalitními přírodními a estetickými prvky.

Rozvoj těchto dvou složek musí zůstat vyvážený.

Rozvoj obytné výstavby

Je řešena převážně individuální bytová výstavba na plochách BV, BC, BP, BR a SJ. Na plochách IR pouze po odsouhlasení zastupitelstvem obce.

Bytové domy mohou být postaveny na plochách BV, SJ.

Individuální rekreace

Stávající objekty individuální rekreace jsou zachovány, s tím, že na plochách BC, BV a SJ je možná přestavba na rodinné domy, na plochách IR pouze po odsouhlasení zastupitelstvem obce.

Uspořádání dopravy

(V grafické části výkres č. 2)

Budou změněny tyto dopravní prvky:

- 1) Silnice 2.Třídy 107 je vedena ze Štířína do Želivce. Dosavadní trasa po hrázi rybníka bude ponechána pouze pro cyklisty a pro vnitřní dopravu v obci bude vybudována nová místní komunikace III. Třídy od západního konce Štířínského rybníka.
- 2) Při parcelaci ploch T 4 – T9 na Těptíně vznikne nová komunikace, která převezme funkci stávající silnice III. Třídy.
- 3) Mezi Štířínským a Kamenickým zámkem bude zřízena cyklistická stezka.

Ostatní plochy a trasy silnic II. a III. třídy i místních komunikací III. třídy jsou stabilizovány. Na pozemcích vymezených ve schváleném územním plánu pro dopravní stavby nesmí být umístované nové stavby s výjimkou liniových staveb technického vybavení.

Uspořádání a limity technického vybavení

(v grafické části výkresy č. 3 a 4)

Rozsah ploch pro stavby a zařízení technického vybavení je zakreslen ve výkresové části a popsán a textové části.

Liniové stavby inženýrských sítí:

- Vedení elektrické energie
- Vodovodní síť
- Kanalizační síť
- Vysokotlaký a středotlaký plynovod
- Místní telefonní síť

Stavby technické vybavenosti:

- Trafostanice
- Studny a vrty veřejné vodovodní sítě
- Redukční šachta pro vodovod
- Vodojemy
- Čistírny odpadních vod
- Přečerpávací stanice odpadních vod.
- Regulační stanice plynu
- Telefonní ústředna

Síť rozvodů elektrické energie je dostatečná a vyžaduje dobudování v oblastech rozvoje. Obec bude v návrhovém období připojena ze dvou rozvodů 110 / 22 kV a to ze Stránčic a z Jílového.

Vodovodní síť je v současnosti v obci pouze v centrální části. V návrhovém období se předpokládá výstavba vodárenské soustavy Kamenicko se zdrojem vody ze Želivky a s hlavním vodojemem na Mandavě.

Kanalizační síť bude v návrhovém období postupně rozšiřována a napojena na stávající čistírnu rozšířenou na dvojnásobnou kapacitu a rozšířenou o třetí stupeň čištění. Z terénních důvodů zůstanou v obci oblasti napojené na doplňující menší čistírny odpadních vod i oblasti, kde se počítá v návrhovém období s ponecháním jímek bez odpadu.

Plynovodní síť se v současnosti buduje a bude v návrhovém období pouze doplňována.

Telefonní síť je v současnosti vybudována a v návrhovém období se předpokládá pouze doplňování.

Podmínkou úspěšného rozvoje obce a ochrany a zlepšení kvality životního prostředí je:

- Dobudování 2. etapy centrální čističky odpadních vod na kapacitu 1000 m³ denně včetně dobudování třetího stupně čištění.
- Dobudování sítě kanalizačních sběračů této čistírny v Olešovicích, Nové Hospodě, Struhařově, Kamenici, větší části Ládví a po přečerpání u Zámeckého rybníku i větší části Těptína.
- Vybudování vodovodního systému Kamenicko se zásobením všech částí obce.
- Do doby vybudování tohoto vodovodního systému je každá nová výstavba podmíněna zajištěním kvalitního zdroje vody odpovídajícího stavebnímu a vodnímu zákonu.
- Dokončit plynofikaci obce s důsledným převedením všech zdrojů tepla na plyn a to zejména v údolních polohách.

Ochrana přírody, krajiny a územní systém ekologické stability

(V grafické části výkres č. 5)

Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability je zakázáno umisťovat a povolovat stavby pro bydlení, rekreaci, sport, výrobu a sklady, pro skládku odpadů. Dále na těchto pozemcích nelze provádět nepovolené pozemkové úpravy (odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžit nerosty) a jiným způsobem narušovat ekologicko stabilizační funkci těchto ploch. Při respektování požadavků orgánů ochrany přírody mohou být na vymezených pozemcích povolovány liniové stavby pro dopravu a technické vybavení.

Stejná zásada platí pro území ve zmíněném výkresu vyznačené jako významné krajinné prvky, les mimo vyhlášené krajinné prvky a nivy mimo vyhlášené krajinné prvky.

Odstup od aleje u Štiřínského zámku je 20 m pro oplocení a 50 m pro rodinné domy. V ostatních oblastech tvořících prostředí kulturní památky je výstavba omezena a podmíněna souhlasem orgánu památkové péče.

Na pozemcích T5, T6, T7, T8, T9, T13 a S1 je možno připustit velmi rozvolněnou zástavbu rodinnými domy. Domy budou s převažující zelení, budou přízemní se sedlovými střechami se sklonem 40 – 45°, s možností vestavby do krovu, krytiny budou pálené v barvě cihelně červené.

Ochranná pásma

Při využívání území musí být dodržovány podmínky ochranných pásem:

- čistíren odpadních vod,
- silnic
- rozvodů elektrické energie
- plynovodů
- zdrojů pitné vody
- vodovodního přivaděče Želivka
- prostředí kulturní památky.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH.

Urbanizované území.

SJ - Smíšené území jádra obce.

Slouží pro bydlení, služby a nerušící živnostenskou a zemědělskou výrobu.

Možné situování a objektů:

- Rodinné domy s doplňkovými stavbami.
- Hospodářská zařízení zemědělského a lesního hospodářství a k nim příslušné obytné budovy.
- Ostatní obytné budovy.
- Jednotlivé stávající objekty individuální rekreace.
- Provozy pro zpracování a sběr zemědělských a lesních produktů.
- Obchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování.
- Řemeslnické dílny pro potřeby obyvatel území.
- Jiné nerušící služby a zařízení drobné výroby.
- Zahradnictví.
- Čerpací stanice pohonných hmot.
- Odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití.
- Nezbytné plochy technického vybavení.
- Příslušné komunikace pěší, cyklistické, pro motorová vozidla a hromadnou dopravu.
- Zeleň liniová a plošná.

BV - Všeobecné obytné území.

Slouží převážně pro bydlení s možností umístění vybavenosti významem nad rámec daného území.

Dominantní funkční využití:

- Obytné budovy, tj. bytové domy a rodinné domy.

Možné situování dalších funkcí a objektů:

- Obchodní zařízení, veřejné stravování a nerušící služby a drobné provozovny.
- Kostely a modlitebny, zařízení kulturní, sociální, správní, zdravotní, sportovní a školská.
- Malá ubytovací zařízení.
- Odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití.
- Nezbytné plochy technického vybavení.
- Příslušné komunikace pěší, cyklistické, pro motorová vozidla a hromadnou dopravu.
- Zeleň liniová a plošná.

Výjimečně přípustné situování dalších funkcí a objektů:

- Jednotlivé stávající objekty individuální rekreace.
- Obchodní a kancelářské budovy.
- Ubytovací zařízení do 50 lůžek.

BC - Čistě obytné území.

Slouží pro trvalé bydlení.

Dominantní funkční využití:

- Rodinné domy.

Možné situování dalších funkcí a objektů:

- Odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití.
- Nezbytné plochy technického vybavení.
- Příslušné komunikace pěší, cyklistické, pro motorová vozidla a hromadnou dopravu.
- Zeleň liniová a plošná.

Výjimečně přípustné situování dalších funkcí a objektů:

- Drobné doplňkové stavby nerušícím okolí.
- Jednotlivé stávající objekty individuální rekreace.

BP – Obytné území s přírodními prvky.

Slouží pro trvalé bydlení.

Dominantní funkční využití:

- Rodinné domy s velkými pozemky (specifikováno u jednotlivých ploch.

Možné situování dalších funkcí a objektů funkčního využití.

- Odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití.
- Nezbytné plochy technického vybavení.
- Příslušné komunikace pěší, cyklistické, pro motorová vozidla a hromadnou dopravu.
- Zeleň liniová a plošná.

Výjimečně přípustné situování dalších funkcí a objektů:

- Drobné doplňkové stavby RD.

Funkční využití na těchto plochách musí ve zvýšené míře respektovat přírodní a krajinné prostředí. Veškeré stavby a to i vedlejší a drobné musí být schváleny orgány ochrany přírody a krajiny.

BR - Území rekreace a bydlení.

Slouží převážně pro individuální rekreaci s předpokladem umístění bydlení.

Dominantní funkční využití:

- Stávající stavby individuální rekreace.
- rodinné domy pro trvalé bydlení.

Možné situování dalších funkcí a objektů:

- Odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití.
- Garáže u rodinných domů sloužící potřebě funkčního využití.
- Nezbytné plochy technického vybavení.
- Příslušné komunikace pěší, cyklistické, pro motorová vozidla a hromadnou dopravu.
- Zeleň liniová a plošná.

Výjimečně přípustné situování dalších funkcí a objektů:

- Drobné a jednoduché doplňkové stavby u RD v rozsahu nerušícím okolí.
- Jedna drobná doplňková stavba u staveb individuální rekreace v rozsahu nerušícím okolí.

IR - Území individuální rekreace.

Slouží převážně pro individuální rekreaci s možností vybavenosti pro dané území.

Dominantní funkční využití:

- Stávající stavby individuální rekreace.

Možné situování dalších funkcí a objektů:

- Odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití.
- Nezbytné plochy technického vybavení.
- Příslušné komunikace pěší, cyklistické, pro motorová vozidla a hromadnou dopravu.
- Zeleň liniová a plošná.
- Jedna drobná doplňková stavba nerušící okolí.

Přípustné situování dalších funkcí a objektů:

- Hřiště pro neorganizovaný sport pro potřeby obyvatel.
- Rodinné domy – po individuálním souhlasu zastupitelstva obce
- U rodinných domů garáže, drobné a jednoduché doplňkové stavby v rozsahu nerušícím okolí.

SP – Sportovní plochy.

Slouží převážně pro umístování zařízení sportovní nad rozsah možný v jiných funkčních plochách s výjimkou golfového hřiště.

Dominantní situování:

- Volné sportovní plochy.

Možné situování funkcí a objektů:

- Krytá sportovní zařízení.
- Pomocné provozy sportovních ploch.
- Nezbytné plochy technického vybavení.
- Příslušné komunikace pěší, cyklistické, pro motorová vozidla a hromadnou dopravu.
- Zeleň liniová a plošná.
- Stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací.

Výjimečně přípustné situování dalších funkcí a objektů:

- Byty služební a majitelů zařízení.
- hromadné ubytování.
- Veřejné stravování pro obsluhu území.
- Administrativa

VV - Plochy veřejného vybavení.

Zahrnují plochy:

- Veřejné správy, pošt, požární ochrany.
- Školství.
- Kultury, zejména muzeí a galerií.
- Zdravotnictví a sociální péče.
- Bezpečnosti a ochrany.

DP - Dopravní plochy.

Liniové plochy silniční dopravy:

- Silnice II. a III. třídy.
- Místní komunikace I. až III. třídy.
- Ostatní sběrné a obslužné komunikace

Plochy železnic:

- Tratě a zařízení železniční dopravy.

Veřejná prostranství.

PV - Území průmyslové výroby.

Slouží převážně pro umístování zařízení výroby a služeb převážně těch, která nejsou přípustná v jiných územích.

Dominantní situování:

- Zařízení výroby a služeb všeho druhu, sklady, skladovací plochy a veřejné provozy.

Vhodné situování funkcí a objektů:

- Čerpací stanice pohonných hmot.
- Odstavná stání a garáže.
- Nezbytné plochy technického vybavení.
- Příslušné komunikace pěší, cyklistické, pro motorová vozidla a hromadnou dopravu.
- Zeleň liniová a plošná.
- Stavební dvory a zařízení pro údržbu sítí a komunikací.

Výjimečně přípustné situování dalších funkcí a objektů:

- Byty služební a majitelů zařízení.
- Kostely a modlitebny, zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školské pro obsluhu území.
- Veřejné stravování pro obsluhu území.

ZV - Plochy zemědělské výroby.

Veškerá zařízení sloužící intenzivní zemědělské výrobě.

Skleníkové areály.

TV - Plochy technického vybavení.

Plošné objekty pro zajištění a zpracování:

- Elektrické energie.
- Plynu.
- Zásobování vodou.
- Odpadních vod včetně čistíren.
- Přenosu informací.
- Likvidaci odpadu včetně skládek.
- Ochranná pásma hlavních liniových vedení a plošných zařízení.
- Ochranná pásma telekomunikací.

Neurbanizované území

OP - Plochy orných půd.

Zobrazují se ve skutečném rozsahu, pouze dle této funkce.

Orná půda, plochy zelinářské výroby.

VP - Vodní plochy.

Všeobecné vodní plochy:

- Potoky.
- Jezera.
- Rybníky.

Vodní plochy se zvláštním režimem:

- Retenční nádrže.
- Nádrže s víceúčelovým využitím.
- Vodní plochy vyžadující zvláštní ochranu.

LE - Lesy.

- Rekreačně využitelné,.
- Ostatní.

ZP – Parky a parkově upravené plochy

- Parky a parkově upravené plochy.
- Hřbitovy.

LO – Louky a nelesní přírodní plochy

- Liniová a maloplošná zeleň.
- Přírodní nelesní plochy.
- Louky.

GH – Golfové hřiště

- Golfové dráhy a zeleň.

V souladu se schváleným územním plánem obce Kamenice mohou být v neurbanizovaném území povolovány pouze stavby pozemních komunikací, stavby technického vybavení odpovídající závazné koncepci, stavby na vodních plochách a tocích, stavby přímo související s územním systémem ekologické stability, stavby pro retenci území. Oplocení a ohrazení pozemků na neurbanizovaném území je možné jen z důvodů živočišné výroby – ohrazení pastvin pro koně, skot apod., a z důvodů lesnických – lesní školky, obory apod. Jiné stavby povolovat nelze.

PROSTOROVÁ REGULACE NA JEDNOTLIVÝCH PLOCHÁCH

Použité koeficienty.

KZ - Koeficient zeleně.

Koeficient zeleně určuje minimální podíl zelených ploch, tj. ploch pokrytých trávnikem, květinami, poléhavými keři nahrazujícími trávnik, keři a stromy. Tato zeleň má být v přirozeném terénu.

Pokud je zeleň pěstována v podmínkách, které jsou více či méně vzdáleny přirozeným, zpravidla se skutečné plochy přepočítávají určenými koeficienty a s výměrou stavebního pozemku se pak porovnává plocha takto přepočtená.

Plocha zeleně na střechách s vegetační vrstvou min. 40 cm se započítává 25% skutečné plochy a s vegetační vrstvou min. 90 cm se započítává 50%.

Strom ve zpevněné ploše s vegetačním prostorem min. 4 m² se započítává 25 m².

KZP - Koeficient zastavěné plochy.

Vyjadřuje nejvyšší možnou část, kterou je možno zastavět z každého m² plochy zóny. Jde tedy o poměr zastavěné plochy budov k ploše pozemku určené k využití danou funkcí.

KPP - Koeficient ploch podlaží.

Vyjadřuje nejvyšší možnou hrubou podlažní plochu na každém m² plochy zóny. Hrubá podlažní plocha se pro tento účel vypočte součtem hrubých podlažních ploch ve všech nadzemních podlažích vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém nadzemním podlaží nebo příslušné části. Za nadzemní podlaží ve výpočtu KPP je považována každá část podlaží, jež svým charakterem splňuje všechny ustanovení příslušné ČN.

VŘ, VH, VM - Maximální výšková hladina staveb.

Vyjadřuje nejvyšší možnou výšku hladiny římsy, většinou relativní (udanou v metrech - **VŘ**). V tomto případě se měří vždy od podlahy prvního nadzemního podlaží.

Regulační podmínky mohou dále předepisovat výšku hřebene (**VH**) případně i tvar a materiál střechy. Rovněž části přesahující rovinu střechy - vikýře, věže, velké komíny - mohou být regulačními podmínky omezeny.

U budov s rovnou střechou je určena maximální výška hladiny zástavby (**VM**) jako výška budovy se zanedbáním nepodstatných technických zařízení na budově jako jsou komíny, zařízení odvětrání, revizní lávky apod.

PNP - Počet nadzemních podlaží.

Vyjadřuje případný počet plných nadzemních podlaží nad sebou v každé jednotlivé části stavby. Tento počet nadzemních podlaží nesmí být překročen v žádném místě ani části stavby. Pokud není zároveň stanovena výška římsy (**VŘ**) platí, že průměrná konstrukční výška nadzemních podlaží je 3 m.

Zastavěné území k 30.9.2000.

Stávající plochy IR, BR, BP, BC:

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím izolované či dvojdomky. Řadové a jiné skupinové domky nejsou přípustné. Rodinné domy budou respektovat stávající regulační (uliční) čáry a orientaci okolních domů, zejména hřebene střechy.

Odstupy na pozemcích do velikosti max. 1000 m² nebo šířky podél komunikace max. 22 m budou odpovídat vyhlášce 137 / 1998 Sb. na pozemcích větších a širších budou minimálně 10 m mezi rodinnými domky bez ohledu na umístění oken a 3 m od hranice pozemku. Do takto vzniklých mezer nelze vestavovat vedlejší stavby.

Rodinné domky budou mít šikmé střechy o sklonu 2:1 – 1:1 (27°-45°) tvaru sedlového, polovalbového a valbového, nikoli mansardového.

Stavby v kombinaci s pultovými střechami většího rozsahu budou individuálně posouzeny obecní radou případně obecním zastupitelstvem.

Krytina bude z tašek pálených či betonových v barvách přírodní pálené tašky nebo tmavších tak, aby respektovaly okolí. Ostatní materiály budou ve výše zmíněných barevných odstínech případně jiných přírodních tlumených barvách střech.

Pro osvětlení podkroví se upřednostňují štítové stěny a okna v rovině střechy. Vikýře jsou přípustné v rozsahu u jednoho vikýře na rovině střechy do 35% délky zdiva pod střechou, u dvou a více do celkové délky maximálně 50% délky zdiva pod střechou, na jedné straně střechy. Vikýře nesmí být umístěny blíže než 15% délky zdiva pod střechou od okraje domu. Materiál střechy vikýřů nesmí být kontrastní ke krytině střechy.

Pro každý byt bude zajištěno minimálně 1 garážové stání ve stavbě rodinného domu případně 1 garáž na pozemku na pozemku, odstavení vozu

návštěvy bude na příjezdové ploše ke garáži, pokud nebude vytvořena na pozemku zvláštní plocha.

Koeficienty ploch musí být respektovány na jednotlivém pozemku.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,25
Koeficient využití pozemku	KPP	0,45
Koeficient zeleně	KZ	0,5
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m

Další regulační prvky: Uliční čára (pokud je zřetelná),
Stávající vzrostlá neovocná zeleň na
stavebním pozemku, pokud zde je.

Odstupy od paty stromů v aleji, pokud zde je, bude předem projednán s dotčenými orgány státní správy, obdobně se postupuje v případě lesa. U individuální nelesní zeleně na stavebním pozemku, která je v doteku koruny s navrhovanou stavbou, bude předem projednána s obcí.

Stávající plochy **BV, SJ**:

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, případně patrové. Rodinné domy budou respektovat stávající regulační (uliční) čáry a orientaci okolních domů, zejména hřebene střechy.

Odstupy budou odpovídat vyhlášce 137 / 1998 Sb. Do vzniklých mezer nelze vestavovat vedlejší stavby.

Rodinné domky budou mít šikmé střechy o sklonu 2:1 – 1:1 (27°-45°) tvaru sedlového, polovalbového a valbového, nikoli mansardového.

Stavby v kombinaci s pultovými střechami většího rozsahu budou individuálně posouzeny obecní radou případně obecním zastupitelstvem.

Krytina bude z tašek pálených či betonových v barvách přírodní pálené tašky nebo tmavších tak, aby respektovaly okolí. Ostatní materiály budou ve výše zmíněných barevných odstínech případně jiných přírodních tlumených barvách střech.

Pro osvětlení podkroví se upřednostňují štítové stěny a okna v rovině střechy. Vikýře jsou přípustné v rozsahu u jednoho vikýře na rovině střechy do 35% délky zdiva pod střechou u dvou a více do celkového délky maximálně 50% délky zdiva pod střechou na jedné straně střechy. Vikýře nesmí být umístěny blíže než 15% délky zdiva pod střechou od okraje domu. Materiál střechy vikýřů nesmí být kontrastní ke krytině střechy.

Pro každý byt bude zajištěno minimálně 1 garážové stání ve stavbě rodinného domu případně 1 garáž na pozemku na pozemku, odstavení vozu návštěvy bude na příjezdové ploše ke garáži, pokud nebude vytvořena na pozemku zvláštní plocha.

Jiné budovy než rodinné domky mohou být dle souvislostí i jiného tvaru a budou posuzovány individuálně stavebním úřadem v rámci řízení o umístění stavby.

Koeficienty ploch musí být respektovány na jednotlivém pozemku.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,40
Koeficient využití pozemku	KPP	0,80
Koeficient zeleně	KZ	0,25
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	7 m
Výška hřebene	VH	11 m
Další regulační prvky:	Uliční čára (pokud je zřetelná), Stávající vzrostlá neovocná zeleň na stavebním pozemku, pokud zde je.	

Odstupy od paty stromů v aleji, pokud zde je, bude předem projednán s dotčenými orgány státní správy, obdobně se postupuje v případě lesa. U individuální nelesní zeleně na stavebním pozemku, která je v dotyku koruny s navrhovanou stavbou, bude předem projednána s obcí.

Zastavitelné území.

Všeobecný regulativ:

Na zastavitelném území platí pro stavby stejné relativy jako na stávajících plochách se stejným funkčním využitím, pokud u příslušné plochy není uvedeno jinak. Přednost pak má regulativ u plochy.

Koeficienty využití území a hlavní regulační prvky jsou určeny pro každou plochu individuálně s výjimkou koeficientu zeleně.

Plocha K1:

Funkce – BC.

Plocha 0,32 ha.

1 nový rodinný dům bude přízemní s podkrovím. Bude mít šikmou střechu o sklonu 40° z pálené krytiny v přírodní barvě. Směr hřebene bude rovnoběžný s břehem rybníka. Ostatní regulativy zůstávají.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,25
Koeficient využití pozemku	KPP	0,50
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	4 m
Výška hřebene	VH	7 m

Další regulační prvky: odstupové čáry od potoků 20 m
 odstupová čára od rybníka 50 m
 odstupová čára od lesa 50 m
 zástavba a výsadba musí
 respektovat existenci niv potoků

Plocha K2:

Funkce BC.

Plocha 2,06 ha.

Pozemky min 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,25
Koeficient využití pozemku	KPP	0,50
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m

Další regulační prvky: uliční čára podél silnice
pozemky musí respektovat
nivu s mokřadem

Plocha K3:

Funkce BC.

Plocha 0,39 ha.

2 nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,25
Koeficient využití pozemku	KPP	0,50
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	4 m
Výška hřebene	VH	7 m

Další regulační prvky: pozemky musí respektovat
nivu s mokřadem.

Plocha K4:

Funkce BC.

Plocha 0,51 ha.

Pozemek min. 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,20
Koeficient využití pozemku	KPP	0,40
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m

Další regulační prvky: uliční čára podél silnice

Plocha K5:

Funkce BC.

Plocha 1,7 ha.

Pozemek min. 1 1000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,20
Koeficient využití pozemku	KPP	0,40
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m

Další regulační prvky: uliční čára podél silnice

Plocha K6:

Funkce BC.

Plocha 3,94 ha.

Pozemek min. 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,20
Koeficient využití pozemku	KPP	0,40
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m

Další regulační prvky: pozemky musí respektovat
nivu potoka s mokřadem

Plocha K7:

Funkce BC.

Plocha 2,48 ha.

Pozemek min. 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,20
Koeficient využití pozemku	KPP	0,40
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m

Další regulační prvky: nejsou

Plocha K8:

Funkce BC.

Plocha 5,66 ha.

Pozemek min. 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Plocha vyžaduje zpracování regulačního plánu.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,20
------------------------------	-----	------

Koeficient využití pozemku	KPP	0,40
----------------------------	-----	------

Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
------------------------	--------	-----

Výška hřebene	VH	8 m
---------------	----	-----

Další regulační prvky:	uliční čára na jižní straně 10 m
------------------------	----------------------------------

Plocha K9:

Funkce BC.

Pozemek 2,89 ha.

Pozemek min. 1 500 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Plocha vyžaduje zpracování regulačního plánu.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,125
------------------------------	-----	-------

Koeficient využití pozemku	KPP	0,25
----------------------------	-----	------

Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
------------------------	--------	-----

Výška hřebene	VH	8 m
---------------	----	-----

Další regulační prvky:	Oplocení 20 m od aleje	
------------------------	------------------------	--

	Uliční čára 50 m od aleje	
--	---------------------------	--

	uliční čára u cesty na jižním okraji	
--	--------------------------------------	--

Plocha K10:

Funkce BC.

Plocha 2,45 ha.

Pozemek min. 1 500 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, odstupy budou odpovídat vyhlášce 137 / 1998 Sb. při volné sestavě. Budou mít šikmé střechy a jejich materiál bude respektovat přírodní okolí. Pro každou bytovou jednotku bude zajištěno garážování na pozemku.

Plocha vyžaduje zpracování regulačního plánu.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,175
Koeficient využití pozemku	KPP	0,35
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m

Další regulační prvky:

- oplocení 20 m od aleje
- uliční čára 50 m od aleje
- uliční čára na severním okraji
- uliční čára na jižním okraji

Plocha K11:

Funkce BC.

Plocha 1,96 ha.

Pozemek min. 1 500 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Plocha vyžaduje zpracování regulačního plánu.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,175
------------------------------	-----	-------

Koeficient využití pozemku	KPP	0,35
----------------------------	-----	------

Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
------------------------	--------	-----

Výška hřebene	VH	8 m
---------------	----	-----

Další regulační prvky:

- oplocení 20 m od aleje
- uliční čára 50 m od aleje
- uliční čára na severním okraji

Plocha K12:

Funkce BC.

Plocha 1,79 ha.

Pozemek min. 800 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,25
Koeficient využití pozemku	KPP	0,50
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m

Další regulační prvky: uliční čára na severním okraji

Plocha K13:

Funkce BC.

Plocha 4,63 ha.

Pozemek min. 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,25
Koeficient využití pozemku	KPP	0,50
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m

Další regulační prvky: uliční čára na severním okraji

Plocha K27:

Funkce BC.

Pozemek min. 1 000 m².

Plocha 1,0 ha.

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,25
Koeficient využití pozemku	KPP	0,5
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m
Další regulační prvky:	uliční čára	

Plocha K28:

Funkce BC.

Plocha 4,79 ha.

Pozemek min. 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Plocha vyžaduje zpracování regulačního plánu.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,20
Koeficient využití pozemku	KPP	0,40
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m
Další regulační prvky:	uliční čára na jižní straně 10 m	

Plocha K29:

Funkce BV.

Plocha 1,74 ha.

Pozemek min. 1 500 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC. Hřeben střechy bude rovnoběžný s cestou.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,20
Koeficient využití pozemku	KPP	0,40
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m

Další regulační prvky: uliční čára na jižní straně 25 m,
odstup od břehu rybníka 30 m.

Plocha **K30**:

Funkce SJ.

Plocha 1,12 ha.

Pozemek min 5 000 m².

Nové rodinné domy budou přizemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu SJ.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,20
Koeficient využití pozemku	KPP	0,40
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m

Další regulační prvky: uliční čára na jižní straně 10 m

Plocha **K51**:

Funkce VP.

Plocha 1,16 ha.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,25
Koeficient využití pozemku	KPP	0,75
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	11 m
Výška hřebene	VH	14 m

Další regulační prvky: odstupová čára od rybníka 50 m
odstupová čára od aleje 50 m

Plocha K52:

Funkce SJ.

Plocha 2,11 ha.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,02
Koeficient využití pozemku	KPP	0,02
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	4 m
Výška hřebene	VH	6 m

Další regulační prvky: odstupová čára od rybníka 50 m
 odstupová čára od aleje 30 m

Plocha K54:

Funkce SP.

Plocha 4,82 ha.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,02
Koeficient využití pozemku	KPP	0,02
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	4 m
Výška hřebene	VH	7 m

Další regulační prvky: odstupová čára od aleje 25 m

Plocha K91:

Funkce TV.

Plocha 0,45 ha.

Rozšíření stávající čistírny odpadních vod.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,25
Koeficient využití pozemku	KPP	0,25
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	12 m
Výška hřebene	VH	12 m
Další regulační prvky:	nejsou	

Plocha L1:

Funkce BC.

Plocha 2,74 ha.

Nově oddělované pozemky min. 1 000 m², 500 m² pro řadové RD.

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC, souběžně se silnicí lze umístit 1 řadu řadových RD minimálně ve 2 skupinách.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,175
Koeficient využití pozemku	KPP	0,35
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m

Plocha L2:

Funkce BV.

Plocha 3,39 ha.

Pozemek min. 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BV.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,20
Koeficient využití pozemku	KPP	0,40
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m
Další regulační prvky:	uliční čára u silnice zachování stávající zeleně	

Plocha L3:

Funkce SJ.

Plocha 1,30 ha.

Pozemek min. 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu SJ.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,20
Koeficient využití pozemku	KPP	0,40
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m
Další regulační prvky:	uliční čára u silnice zachování stávající zeleně	

Plocha L4:

Funkce Sj.

Plocha 0,88 ha.

Pozemek min. 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu SJ.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,20
Koeficient využití pozemku	KPP	0,40
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m
Další regulační prvky:	uliční čára	
	zachování stávající zeleně	

Plocha L5:

Funkce BC.

Plocha 1,16 ha.

Pozemek min. 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,25
Koeficient využití pozemku	KPP	0,5
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m
Další regulační prvky:	uliční čára	

Plocha L8:

Funkce BC.

Plocha 2,01 ha.

Pozemek min. 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,225
Koeficient využití pozemku	KPP	0,45
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m
Další regulační prvky:	uliční čára	
	zachování stávající zeleně	

Plocha L9:

Funkce BC.

Plocha 4,49 ha.

Pozemek min. 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Pro plochu je třeba zpracovat regulační plán.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,20
Koeficient využití pozemku	KPP	0,40
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m
Další regulační prvky:	uliční čára	
	zachování stávající zeleně	

Plocha L10:

Funkce BC.

Plocha 2,42 ha.

Pozemek min. 1 000 m².

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Koeficient zastavěných ploch	KZP	0,2
Koeficient využití pozemku	KPP	0,4
Výška římsy, maximální	VŘ, VM	5 m
Výška hřebene	VH	8 m
Další regulační prvky:	odstupová čára od aleje 25 m	